

广东省深圳市中级人民法院

民事判决书

(2017) 粤 03 民终 号

上诉人(原审原告): 徐 , 女, 19 年 月 日出生, 香港居民, 证件号码 ()。

委托诉讼代理人: 曾元华, 广东世纪华人律师事务所律师。

被上诉人(原审被告): 方 , 女, 19 年 月 日出生, 汉族, 住所地贵州省贵阳市 号, 身份证号码 。

原审被告: 深圳市 房地产投资顾问有限公司, 住所地深圳市福田区 , 组织机构代码 。

法定代表人: , 执行董事。

委托诉讼代理人: , 女, 系该公司员工。

上诉人徐 因与被上诉人方 及原审被告深圳市 房地产投资顾问有限公司(以下简称 公司)房屋买卖合同纠纷一案, 不服深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗法民三初字第 号民事判决, 向本院提起上诉。本院于2017年2月23日立案后,

根据《中华人民共和国合同法》第一百一十四条及相关法律规定,合同当事人可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法,主张约定违约金过高或过低的当事人可以请求人民法院予以调整,同时应承担相应举证责任。本案被上诉人方 因涉案房产被查封,无法履行合同义务,构成违约,按合同约定被上诉人方应承担涉案合同转让价格 20%的违约金即 35400 元,被上诉人方

在本案审理过程中,没有主张违约金过高,也未就违约金过高进行举证,因此,本案对违约金进行调整没有法律依据,一审法院以上诉人徐 未充分举证证明具体损失进而调整违约金,举证责任分配错误,适用法律有误,本院予以纠正。

综上所述,上诉人徐 的上诉请求成立,予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第一百一十四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项之规定,判决如下:

- 一、维持深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗法民三初字第 号民事判决第一、二、三项;
 - 二、撤销深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗法民三初字第 号民事判决第五项;
 - 三、变更深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗法民三初字第 号民事判决第四项为被上诉人方 应于本判决生效之日起十五日内向上诉人徐 支付违约金 354000 元;
 - 四、驳回上诉人徐 的其他诉讼请求。
- 支付义务人如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,

应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案一审受理费 元，由徐 负担 元、方 负担 元。保全费 元，由方 负担；本案二审受理费 元，由方 负担。

本判决为终审判决。

审 判 长
审 判 员
审 判 员



本件与原本核对无异

书 记 员 (兼)